

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Algemeen

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hazeldonk is ten eerste dat de huidige bestemmingsregelingen verouderd en enigszins gedateerd zijn. Een actualisatie, waarbij in essentie voor het bedrijventerrein een soortgelijke juridische regeling wordt gebruikt, als bij de andere bestemmingsplannen, is gewenst.

Ten tweede is een aanleiding dat voor het bedrijventerrein Hazeldonk een revitaliseringsplan is opgesteld en reeds in gang is gezet. Om deze beoogde revitalisering op een goede manier door te kunnen voeren is het van belang om het bestemmingsplan te vernieuwen, om hiermee voldoende ruimte te scheppen.

Ten derde wil de gemeente Breda het bedrijventerrein Hazeldonk nog nadrukkelijker als nu het geval is positioneren als centrum voor logistiek en transport. Het bestemmingsplan kan een middel zijn om de vestiging van niet in dit beeld passende bedrijvigheid (beter) tegen te gaan.

Ten slotte speelt er een aantal ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk moeten worden gemaakt. Het betreft de herontwikkeling van het douaneterrein door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast omvat het plan de realisatie van drie windturbines parallel aan de Rijksweg A16.

Het bestemmingsplan heeft dus als doel een actuele juridische regeling te bieden, de ambities van het revitaliseringsplan te kunnen realiseren en ruimte te bieden voor enkele voorzienbare ontwikkelingen.

De gemeente ziet het bestemmingsplan als een middel om de kwaliteit en vitaliteit van het bedrijventerrein te stimuleren en te bewaken. Het bestemmingsplan kan gezien worden als een hefboom om bedrijven aan te zetten ook te investeren in de beeldkwaliteit (win-win situatie).

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Het betreft een nadere toelichting op de wijze van bestemmen van het bedrijventerrein specifiek voor logistiek en transport. Daarnaast betreft het een toelichting op de ruimtelijke landschappelijke waarden binnen het plangebied zijn opgenomen. Het betreft hierbij zowel de bestaande situatie van het bedrijventerrein als de herontwikkeling van het douaneterrein en de realisatie van 3 windturbines. Ten slotte zijn de doelstellingen aangegeven ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Bestemming bedrijventerrein

Belangrijkste speerpunt uit het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid is het zorgvuldig en zuinig gebruik maken van de ruimte op bedrijventerreinen. Dit betekent dat gestreefd moet worden naar maximale intensiteit van de grond gezien het specifieke bedrijf in de specifieke locatie. Voor het bestemmingsplan Hazeldonk laat dit zich vertalen in een bestemming 'Bedrijventerrein' over het grootste deel van het bestemmingsplan. Deze bestemming kent een ruime invulling ten behoeve van bedrijven. Daarbij wordt een bebouwingspercentage aangegeven van maximaal 90% en een bebouwingshoogte van maximaal 15 meter. Een kavel dient minimaal 1.000 m² te zijn. Deze ruimte geeft het plan flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven om terreinen te intensiveren. Het is een ontwikkelingsruimte die mogelijkheden biedt om de verschillende doelstellingen ten aanzien van de revitalisering te kunnen realiseren en een kwaliteitsslag te kunnen maken.

In het beleid is aangegeven dat de uitgeefbare ruimte op bedrijventerrein in beginsel beschikbaar dient te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Aansluitend op dit beleidsuitgangspunt is in het bestemmingsplan Hazeldonk aangegeven dat het een bedrijventerrein betreft specifiek voor bedrijven gericht op transport en distributie. De directe ligging aan de Rijksweg A16 en bij de grens met België maakt het terrein geschikt voor deze specifieke branche. Door deze wijze van bestemmen wordt de regionale en internationale positie van het logistieke bedrijventerrein gegarandeerd. De gemeente Breda beoogt hiermee het bedrijventerrein, nog meer dan nu het geval is, specifiek toe te spitsen op alleen logistieke en transportbedrijven.

Vanwege zuinig ruimtegebruik wordt in het provinciale beleid aangegeven dat op bedrijventerreinen bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 moeten worden uitgesloten. Doorvoering hiervan op het bedrijventerrein Hazeldonk is niet mogelijk en ook niet wenselijk.

- Ten eerste betreft het hier een bestaand bedrijventerrein waarin de vigerende bestemmingsplannen de lage milieucategorieën toestaan. Er zijn dan ook diverse bedrijven gesitueerd in deze categorieën. De revitalisering van het bedrijventerrein richt zich niet op het herplaatsen van de bedrijven in de lichte categorieën naar andere terrein in een stedelijke omgeving. Er is vanuit het traject van revitalisering geen aanleiding om bestaande rechten van aanwezige bedrijven te beperken. het bestemmingsplan heeft ten doel om de huidige functies in het gebied te bestendigen en binnen actuele regelgeving ontwikkelingsruimte te bieden voor het bedrijventerrein.
- Ten tweede betreft het een bedrijventerrein dat specifiek wordt bestemd voor bedrijven in de logistiek en distributie. Het is in dit kader van groot belang dat alle bedrijven die binnen deze typologie vallen ook een plaats moeten kunnen krijgen op het bedrijventerrein. De aanwezige bedrijven in de lichte categorieën sluiten ook prima aan bij deze doelstelling. Het betreft bijvoorbeeld bedrijven in handel in auto- en motorfietsen en -accessoires, groothandelsbedrijven, expediteurs / cargadoors en dienstverlening ten behoeve van vervoer. Het zijn bedrijven die passend zijn op dit bedrijventerrein dat specifiek bestemd is voor logistiek en distributie. Gezien de verkeersaantrekkende werking van deze bedrijven voor vrachtwagens is in dit geval een situering in een woonomgeving ook niet wenselijk.

In de bestemmingsplanregels zijn wel specifiek regels opgenomen die uitsluiten dat er allerlei bedrijven gesitueerd kunnen worden in de lichte categorieën. De bestemmingsplanregels geven specifiek aan dat het enkel:

1. transport-, distributie-, overslag- en expeditiebedrijven betreft;
2. bedrijven betreft waarbij lichte assemblage- en handelingsactiviteiten (overpakken, labelen en dergelijke) en opslag ten behoeve van distributiedoeleinden kunnen plaatsvinden;
3. (dienstverlenende) bedrijven betreft ten behoeve van of in een directe relatie met bovengenoemde bedrijven, waaronder in ieder geval worden verstaan vrachtwagen- en garagebedrijven ten behoeve van het vrachtverkeer.

Daarnaast is in de planregels specifiek opgenomen dat zelfstandige kantoren uitgesloten zijn.

Verder wordt in het provinciaal beleid aangegeven dat bedrijfswoningen worden uitgesloten op een bedrijfsterrein. Dit wordt overgenomen in dit bestemmingsplan met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen.

4.3 Ruimtelijke en landschappelijke waarden

Het bestemmingsplan is gericht op het behoud en de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke waarden in het gebied. Een belangrijk element hierin vormt de Leyloop als ecologische verbindingzone. De Provincie streeft ernaar de ecologische verbindingzones een gemiddelde breedte van 25 meter te geven en ze te combineren met een reeks van kleine landschapselementen (stapstenen). Aan de oostzijde van het plangebied heeft de Leyloop een groenezone smaller dan 25 meter die opgenomen wordt binnen de bestemming 'Water'. Bezien wordt of aan de zuidzijde een robuuste ecologische verbindingzone kan worden gerealiseerd. De overige ruimtelijke en landschappelijke waarden in het plangebied zijn betrekkelijk gering. De volgende elementen kunnen worden genoemd:

- De Kerzelsebeek heeft een betekenis als watergang en zal aldus worden bestemd als "Water".
- De landschappelijke afscherming aan de oostzijde van het plangebied is eveneens waardevol. Deze valt deels samen met de genoemde groenzone langs de Leyloop. Deze groene randen zullen eveneens worden gelegd binnen de bestemming "Water".
- De representatieve bedrijven aan zijde A16 hebben een bijzondere ruimtelijke waardering. In het bestemmingsplan komen deze te liggen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Er is geen sprake van een bijzonder regime. Wel biedt de bestemming de mogelijkheid de bestaande bebouwing, met name in de oudere delen van het bedrijventerrein, te verhogen, hetgeen ruimtelijk gezien wenselijk is.

Douane-emplacement

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het douane-emplacement mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden gekoppeld. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om op het zuidelijk deel van het voormalige douaneterrein nieuwe functies en bestemmingen te regelen, waaronder een stukje logistieke

bedrijvigheid en/of beveiligd parkeren met faciliteiten voor vrachtwagenchauffeurs, parkeren ten behoeve van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf, alsmede het realiseren van een ecologische verbindingzone langs de Leyloop.

Windturbines

Het bestemmingsplan maakt via een omgevingsvergunning de realisatie van 3 windturbines mogelijk. De zoekgebieden voor de windturbines zijn gelegen aan de westzijde nabij het water bij de zuidelijke entree, aan de westzijde van het plangebied even boven het midden van het bedrijventerrein en aan de noordzijde in het water. De functie van het gebied als bedrijventerrein en de ligging aan de Rijksweg A16 maken het gebied geschikt voor de ontwikkeling van de windturbines. Tevens zijn er in de nabijheid van het plangebied al diverse windturbines aanwezig. Het betreft ten zuiden van het plangebied in België parallel aan de snelweg. Op deze manier is er sprake van een clustering.

Met de realisatie van de turbines wordt invulling gegeven aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Breda ten aanzien van duurzaamheid. Ook zijn de windturbines in overeenstemming met het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Brabant en de Verordening ruimte. Belangrijk bij ontwikkeling van de windturbines zal worden gestreefd naar een situering in één lijn en op een onderling zoveel mogelijk gelijke afstand. Gezien de ruimtelijke impact van de turbines op de omgeving is enige regelmaat essentieel. De windturbines zijn ruimtelijk inpasbaar. Het bestemmingsplan maakt binnen de aangewezen zoekgebieden de realisatie van windturbines tot een hoogte van 150 meter mogelijk via een omgevingsvergunning, waarbij vanuit het oogpunt van externe veiligheid moet worden voldaan aan het plaatsgebonden en een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van het groepsrisico. Tevens dient voor zover de gekozen locatie is gelegen binnen het radar-verstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht een positief advies te zijn afgegeven door de Dienst Vastgoed Defensie.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarde

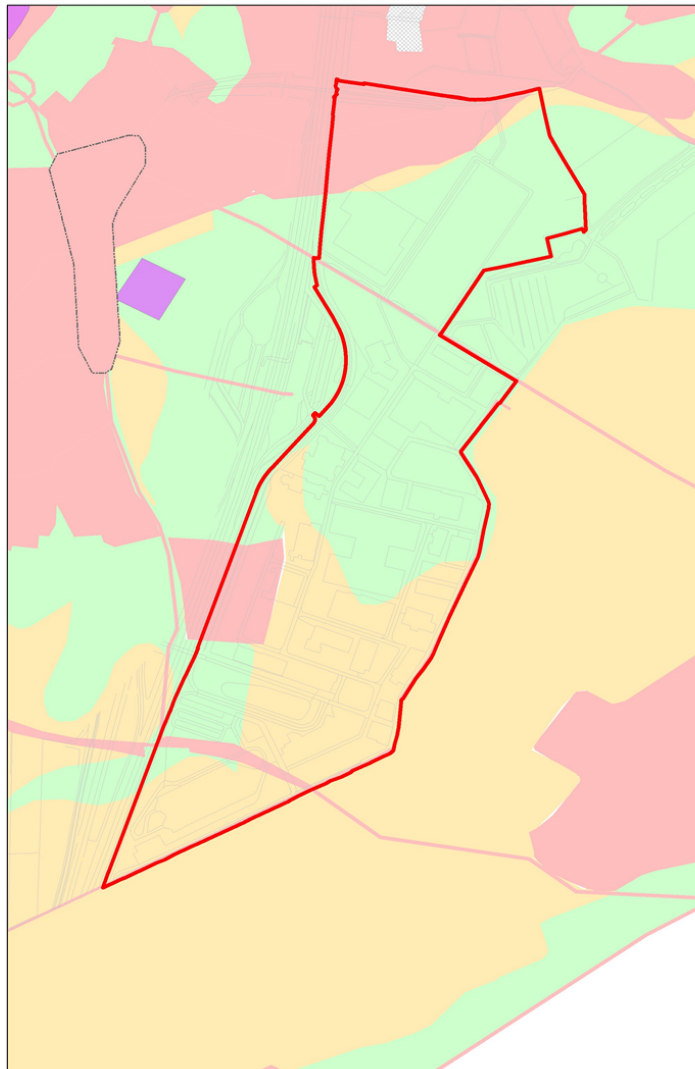
Bij het gebruik van gronden dient rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals bijvoorbeeld de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlogen of de middeleeuwse infrastructuur, zouden uitermate geschikt zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

Allereerst zijn de gekende archeologische verwachtingen en waarden weergegeven op de archeologische beleidsadvieskaart en dito verwachtingenkaart die voor het grondgebied van de gemeente Breda is opgesteld. Deze kaarten hebben dan ook de functie van beleidskaart als onderdeel van de Erfgoedvisie 2008-2015. Voor de te hanteren versie geldt dat de laatst vastgestelde kaart de vigerende kaart is. Deze is te bevragen bij de gemeente Breda. Op basis van deze kaart is bepaald in welke plandelen (nader) onderzoek moet plaatsvinden om te bepalen welke categorieën maatregelen of planregels in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden voor bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 0,3 meter min maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter.

In het gebied worden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden zonder archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is. Deze gebieden hebben een gele kleur op de genoemde beleidsadvieskaart.
2. Gebieden met de middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 m² niet toegestaan, mits vooraf gegaan door een nader archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Deze gebieden hebben een groene kleur op de genoemde beleidsadvieskaart.
3. Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 m². B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden zouden een (dubbel) bestemming archeologisch

en/of cultuurhistorisch waardevol gebied moeten krijgen. Deze gebieden hebben een roze tot rode kleur op de genoemde beleidsadvieskaart.



4. Archeologische waardevolle terreinen zijn gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op/in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze gebieden hebben een paarse kleur op de genoemde beleidsadvieskaart.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting en/of cultuurhistorische waarden. In de planregels is een bouwverbod opgenomen evenals een aanlegvergunningstelsel. De planregels sluiten aan bij het verdrag van Valletta (Malta) zoals verankerd in de Nederlandse Wetgeving middels de Monumentenwet 2007. Indien er tijdens graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld gemeld te worden conform artikel 53 (Monumentenwet 2007) aan de minister van OC&W en bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda.